



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 375]

नई दिल्ली, बुधवार, अक्टूबर 30, 2019/कार्तिक 08, 1941

No. 375]

NEW DELHI, WEDNESDAY, OCTOBER 30, 2019/KARTIKA 08, 1941

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### अधिसूचना

मुम्बई, 22 अक्टूबर, 2019

**सं. टीएएमपी/27/2019-एमबीपीटी.**— महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त मुंबई पत्तन न्यास स्थित मुंबई बंदरगाह में फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट (एफएसआरयू) स्थापित करने के लिए जल क्षेत्र आबंटन के लाइसेंस शुल्क निर्धारण के प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### मामल संख्या टीएएमपी/27/2019-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

---

आवेदक

### गणपूर्ति

- (I). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)  
(II). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

### आदेश

(अक्टूबर 2019 के 10वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त एमबीपीटी स्थित मुंबई बंदरगाह में फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट (एफएसआरयू) स्थापित करने के लिए जल क्षेत्र आबंटन के लाइसेंस शुल्क निर्धारण के प्रस्ताव से संबंधित है।

- 2.1. एमबीपीटी द्वारा 3 जून, 2019 के अपने प्रस्ताव में दिये गए मुख्य मुद्दों का सारांश निम्नवत् है:-
- (i). मुंबई पत्तन न्यास ने मुंबई बंदरगाह में 5 एमएमटीपीए क्षमता की फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट की परियोजना भू लाइसेंस मॉडल पर स्थापना प्रचालन और अनुरक्षण आधार पर” (“परियोजना”) आरंभ करने का निर्णय लिया है। कार्य का पूरा कार्यक्षेत्र, जैसा नीचे बताया गया है, सफल बोली लगाने वाले (लाइसेंसधारक) का होगा:-
    - (क). बर्थ निर्माण।
    - (ख). अंतःसमुद्री पाइपलाइन विद्याना और उसे गेल की राष्ट्रीय ग्रिड से जोड़ना।
    - (ग). फ्लोटिंग भंडारण यूनिट(टों) सहित अथवा रहित फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट (एफएसआरयू) प्रदान करना।
    - (घ). 12.5मी. ड्राफ्ट पोतों की कैपिटल ट्रेजिंग जो 12.5मी. ड्राफ्ट पोतों को संभाल सके।
  - (ii). एमबीपीटी इन सुविधाओं के प्रचालन के लिए जल क्षेत्र प्रदान करेगा और एमबीपीटी के दरमानों में समय-समय पर प्रचलित अधिसूचित प्रभारों पर परियोजना अवधि के दौरान पाइलटेज सेवाएं प्रदान करेगा।
  - (iii). मुंबई बंदरगाह में फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट (एफएसआरयू) के गठन के लिए 84,000 वर्ग मीटर जल क्षेत्र पट्टे पर देने का प्रस्ताव है।
  - (iv). पोत परिवहन मंत्रालय ने 07.08.2019 के पत्र संख्या पीडी-13/18/2018-पीपीपी के द्वारा दिशानिर्देश जारी किये हैं। संबंधित उपबंध अर्थात् 4.1 (iii) और (iv) नीचे पुनः उद्धृत किये जाते हैं:-

#### **“4.1 जल क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क**

- (iii) तत्पश्चात् पत्तन, पीजीएलएम के पैरा 11.2(घ) और 13 के अनुसार पारदर्शी प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया अपनायेगा। परियोजना मॉडल भू-लाइसेंस मॉडल होगा और परियोजना अस्तित्व परियोजना की आस्तियों का स्वामी होगा और पट्टा अवधि की समाप्ति पर जब कभी व्यवहार्य होगा उन्हें निशुल्क ले जाने का पात्र होगा।
- (iv) जल क्षेत्र, भू-क्षेत्र और अन्य कोई सुविधा/अनुमति जैसे पाइपलाइनों के लिए आरओडब्ल्यू लागू प्रभारों पर पत्तन द्वारा प्रदान किये जायेंगे। संसक्त भूमि (वृद्धि सहित) के लाइसेंस शुल्क के 50 % के समान दर पर जल क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क प्रचालक द्वारा एफएसआरयू द्वारा घेरे गए जल क्षेत्र के पत्तन को देना होगा। यही दर आमंत्रित की जाने वाली बोलियों का आरक्षित मूल्य होगा।”

उक्त को ध्यान में रखते हुए, एफएसआरयू द्वारा दखल जल क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क निर्धारित करना आवश्यक है। परियोजना की व्यवहार्यता रिपोर्ट के अनुसार एफएसआरयू पोत की बर्थिंग के लिए कंक्रीट की डाल्फिन ढांचा लगभग 70 मी. X 360 मी. क्षेत्र घेरेंगे। एफएसआरयू तथा एलएनजी पोतों की बर्थिंग के लिए 70 मी. x 400 मी. चौड़ी दो गोदी होंगी।

- (v). इसके अतिरिक्त, उप-समुद्री पाइपलाइन के लिए मार्गाधिकार प्रभार भी प्रभारित किये जायेंगे। उप-समुद्री पाइपलाइन की लंबाई लगभग 5 किमी और चौड़ाई लगभग 1 मीटर (5000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल) होगी।
- (vi). **भू नीति के संगत उपबंध:-**

भू नीति का पैरा 13 भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रिया की रूपरेखा बताती है। उसे नीचे उद्धृत किया जाता है:-

#### **“13. भूमि का बाजार मूल्य और दरमान**

- (क). भूमि आबंटन समिति, सामान्यतः पत्तन भूमि का नवीनतम मूल्य निर्धारित करने के लिए, इसमें इसके नीचे उल्लिखित कारकों में से, उच्चतम कारक पर विचार करेगी। यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती तो उसे लिखित में इसके कारण दर्ज करने होंगे।

- (i). क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉकनर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है।
- (ii). पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।
- (iii). इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा।
- (iv). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर।
- (v). अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।
- (ख). एलएसी किसी भी भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य की संस्तुति करते समय, सामान्यतः ऊपर पैरा 13 में उल्लिखित कारकों में से उच्चतम कार्य पर विचार करेगी। वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों के अनुसार आरक्षित कीमत पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार निर्धारित नवीनतम दरमान होंगे और किसी भी हालत में पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगी।
- (ग). पत्तन न्यास भूमि के नवीनतम दरमान निर्धारण के लिए प्राधिकरण को पैरा 13 (क) की रूपरेखा के अनुसार प्रस्ताव करेगा। प्राधिकरण प्रस्ताव की प्राप्ति के 45 दिन के भीतर हितधारकों के साथ विधिवत परामर्शी प्रक्रिया का अनुसरण करने के पश्चात् भूमि के नवीनतम दरमान अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जो 2 % से कम नहीं होगा। दरमानों को पुनर्निर्धारण प्राधिकरण द्वारा 5 वर्षों में एक बार किया जायेगा।
- (घ). **नीलामी के लिए आरक्षित कीमत**  
आरक्षित मूल्य सीमाशुल्कबद्ध क्षेत्र के भीतर और बाहर सभी पट्टों के लिए विधिवत् वृद्धि के साथ नवीनतम दरमान होगी।”
- (vii). **मूल्य निर्धारण**  
मूल्यांकन के लिए नियुक्त मूल्यांकक ने प्रस्तावित भूमि/जल क्षेत्र के लिए 18.03.2019 को अपनी रिपोर्ट दी है। मूल्यांकक द्वारा निकाला गया भूमि का मूल्यांकन विभिन्न स्रोतों से एकत्र डाटा के आधार पर किया गया है, जो इस प्रकार है:—

क्र.सं.	विवरण	लाइसेंस शुल्क (रु. में)
1	फ्लोटिंग भंडारण और रीगैसीफिकेशन यूनिट के लिए विषयक संपत्ति/गोदी के निकट नगांव गांव की भूमि के लिए सरकारी रेडिरेकनर मूल्य 3700/-रु. प्रति वर्ग मीटर है। इसे अपनाया गया और गोदी की दर निकालने के लिए 50% घटाया गया। चारों और जलाशय के होने पर सुविचार करते हुए यह प्रस्ताव किया जाता है कि आरआरवी या गोदी का मूल्य मात्र 92,50,000/-रु. अथवा पट्टा किराया 111/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष या 9.25 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (3700/2 x 6%) बनता है।	111 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
2	पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।	ऐसा कोई लेन-देन हुआ नहीं
3	इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा।	ऐसा कोई लेन-देन हुआ नहीं

4	<p>सैक्टर 14, द्रोणागिरी नोड उड़ान तालुक में विक्री के अनुसार फ्लैट की दर = 40,100/-रु. है। यह स्थान निकटतम संसक्त भूमि से 9 कि.मी. या एफएसआरयू के स्थान से 14.3 कि.मी. दर है।</p> <p>30,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर की निर्माण लागत को सुविचार में लेने पर भूमि लागत = 10,100/-रु. X 0.70 = 7,070/-रु. प्रति वर्ग मीटर या एफएसआरयू के लिए 3,535/-वर्ग मी. जल क्षेत्र लागत निकलती है। अतः निवेश पर 6% प्रतिफल प्रति वर्ष को सुविचार में लेने पर गोदी का किराया मूल्य 212.10 रु. प्रति वर्ष या मान लो 17.67 रु. प्रति माह प्रति वर्ग मीटर निकलता है। जिसमें कोई कर या उपकर शामिल नहीं हैं।</p>	<b>212.10 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष</b>
5	<p>पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई कारक</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• जेएनपीटी – सेज: प्राधिकरण द्वारा निकाली गई और अनुमोदित दर .266/-रु. प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष है। इसके 50% जल क्षेत्र की दर 133/-रु. प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष बनती है।</li> <li>• समान प्राकृति के कार्यकलापों पर सुविचार करना – ऑफ-शोर कंटेनर परियोजना पीपीपी मोड में दी गई है। लाइसेंस करार पर हस्ताक्षर करते समय जल क्षेत्र की दर 134 रु./प्र. व. मी./वर्ष थी और करार के अनुसार वर्तमान दर 162.14 / प्रति वर्ग मी. /वर्ष है। प्रस्तावित एफएसआरयू बर्थ से दूरी लगभग 5.9 कि.मी. है।</li> </ul> <p>मूल्यांकक ने 162.14 रु. प्रति वर्ष या मान लो 13.51 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह कर रहित मूल्य की संस्तुति की है।</p>	<b>162.14 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष</b>
6	<p><b>अन्य कोई कारक-</b></p> <p><b>3.12.2007 को भूमि पर भंडागार दर के साथ सह-संबद्ध करके जल की दर का निर्धारण</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 03.12.2007 को लाइसेंस करार पर हस्ताक्षर करते समय ओसीटी के लिए जल क्षेत्र की दर 134 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष थी।</li> <li>• भूमि पर भंडारण/भंडागार का लाइसेंस शुल्क (31.12.2006 से 31.3.2009 तक प्रचलित) 20रु./वर्ग मीटर/ माह यानी 240/वर्ग मीटर/ वर्ष थी।</li> <li>• भंडारण/भंडागार का वर्तमान लाइसेंस शुल्क 34 रु./वर्ग मीटर/ माह अथवा 408 रु./वर्ग मीटर/ वार्षिक है।</li> <li>• भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क में % वृद्धि – 70%.</li> <li>• ओसीटी के लिए निर्धारित जल क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क में 70% की वृद्धि करने पर यह 227.80 रु. (मान लो 228/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष बनता है।)</li> </ul>	<b>227.8 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष मान लो 228/- रु.</b>

(viii). सुविचारित सभी विकल्पों में से भू-आवंटन समिति ने ऊपर क्रमांक 6 में निकाली गई दर यानी 228 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की संस्तुति की। 7.69% के छूट कारक (30 वर्ष जी सैक 2049 व्याज 7.69% है) पर सुविचार करके अप्रकंट भुगतान 33,66,65,627.48 रु. (33.70 करोड़ रु. में पूर्णांकित) 4% वार्षिक वृद्धि निकलता है। यह बुनियादी (आरक्षित मूल्य) अप्रकंट लाइसेंस शुल्क होगा। इस आरक्षित मूल्य से उच्चतम प्रीमियम की बोली लगाने वाले को सफल बोली लगाने वाला घोषित किया जायेगा।

(ix). इसके अतिरिक्त प्रचालक को समुद्रतल स्तर से नीचे उप-समुद्री पाइप लाइन बिछाने के लिए क्षेत्र के वार्षिक किराया मार्गाधिकारों का भी भुगतान करना होगा इस क्षेत्र के लिए दर भूमि क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क का यानी ऊपर अपनाये गए 228/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का @50% सुविचार में लिया जाता है। इसमें प्रति वर्ष 4% की वृद्धि भी की जायेगी।

(x). पीजीएलएम के पैरा 11.2(घ) के अनिवंधन के अनुसार प्रचालक को नाममात्र के 1 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का लाइसेंस शुल्क भी भुगतान करना होगा।

(xi). बोर्ड ने 03.05.2019 के टीआर संख्या 18 के द्वारा एलएसी की संस्तुति का अनुमोदन किया।

2.2. एमबीपीटी ने 17 जून 2019 के अपने ई-मेल द्वारा एलएसी की रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत की।

3. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/भावी बोली लगाने वालों को (एसबीपीटी के सुझावानुसार) उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए हमारे 25 जून, 2019 के पत्र के द्वारा भेजी गई। प्रत्युत्तर में भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) ने 04 जुलाई 2019 के ई-मेल द्वारा, आईएमसी लिमिटेड ने 05 जुलाई 2019 के ई-मेल द्वारा, मैसर्ज अदानी पोर्ट्स एंड स्पेशल इकनामिक जोन लिमिटेड ने अपने 05 जुलाई 2019 के ई-मेल द्वारा अपनी-अपनी टिप्पणियां भेजी जिन्हें फीडबैक सूचना के तौर पर एमबीपीटी को भेजा गया था। एमबीपीटी ने 29 जुलाई 2019 के अपने पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां भेजी।

4. इस मामले में इस प्राधिकरण के मुंबई स्थित कार्यालय में 17 जुलाई, 2019 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी ने प्रस्ताव पर संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ भावी बोली लगाने वालों और एमबीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में अपने-अपने निवेदन रखे।

5. एमबीपीटी के प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, 15 जुलाई 2019 के पत्र के द्वारा कुछ सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। अनुस्मारकों के पश्चात् एमबीपीटी ने 29 जुलाई 2019 और 03 सितंबर, 2019 के अपने पत्रों द्वारा प्रत्युत्तर दिया। मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण और उन पर एमबीपीटी के उत्तर का सारांश नीचे सारणीबद्ध किया जाता है।

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर						
(i).	एमबीपीटी पट्टा किरायों के निर्धारण के साथ पट्टा किराये की उगाही को शासित करने वाली सोपाधिकताओं के प्रारूप दरमान प्रस्तुत करें।	<p>दरमान, एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तुत दरमान इस प्रकार हैं:</p> <table border="1"> <tr> <th>क्र.सं.</th><th>स्थान</th><th>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)</th></tr> <tr> <td>1.</td><td>जल क्षेत्र</td><td>228</td></tr> </table> <p><b>टिप्पणी:</b> उक्त अनुसूची में दी गई दर एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% प्रति वर्ष की दर से बढ़ जायेगी।</p>	क्र.सं.	स्थान	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)	1.	जल क्षेत्र	228
क्र.सं.	स्थान	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)						
1.	जल क्षेत्र	228						
(ii).	<p>एमबीपीटी द्वारा एफएसआरयू के लिए प्रस्तावित 228/रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का पट्टा किराया दिसंबर 2007 में लाइसेंस करार पर हस्ताक्षर करते समय ओसीटी परियोजना के लिए सुविचारित 134/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष जल क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क पर आधारित है। यह सुविचार में लेते हुए कि एमबीपीटी के दरमानों में निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्क में वर्ष 2006 की अवधि से 70% की वृद्धि हो गई है। एमबीपीटी ने ओसीटी के 134/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष लाइसेंस शुल्क पर 70% की वृद्धि लागू की है। और एफएसआरयू परियोजना की प्रस्तावित पट्टा किराया दर 228/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर पहुंचा है।</p> <p>इस संबंध में एमबीपीटी ओसीटी बर्थ और संबद्ध सुविधा के निर्माण के लिए अपेक्षित जलाग क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क को विषयक प्रस्ताव के आधार के रूप में लेने के कारण प्रस्तुत करे।</p>	<p>प्रस्ताव में लाइसेंस शुल्क महापत्तन न्यास भू-नीति के आधार पर निकाला गया है। ओसीटी परियोजना में जल क्षेत्र की नियत दर का संदर्भ, जो वर्तमान एफएमआरयू परियोजना से 5.9 कि.मी. दूर है। जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क का निर्धारण समान प्रयोग आधार पर किया गया है। अंतर बस इतना ही है कि प्रहस्तित की जाने वाली वस्तु भिन्न है। 2007 में ओसीटी के लिए निर्धारित लाइसेंस शुल्क का पुर्नगठन प्राधिकरण द्वारा वृद्धि की मंजूरी को सुविचार में ले कर की गई है अर्थात् इस अवधि के दौरान 70%।</p>						

6. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

7. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:

- (i). मुंबई पत्तन न्यास ने मुंबई बंदरगाह में एमएमटीपीए क्षमता का फ्लोटिंग भंडार रीगैसीफिकेशन यूनिट की भू लाइसेंस मॉडल पर स्थापना प्रचालन और अनुरक्षण आधार पर” (“परियोजना”) आरंभ करने का निर्णय लिया है। एमबीपीटी इन सुविधाओं के प्रचालन के लिए जल क्षेत्र प्रदान करेगा तदनुसार एमबीपीटी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के आधार पर जल क्षेत्र के पट्टा किराये के निर्धारण के प्रस्ताव के साथ आया है।
- (ii). एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव जून 2019 में दायर किया। उक्त प्रस्ताव और मामले की प्रक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण को इस विश्लेषण में लिया जाता है।
- (iii). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने धारा-111 के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू किया गया है। एमबीपीटी महापत्तन न्यास के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यथासंशोधित जुलाई 2015 के प्रावधानों के आधार पर एफएसआरयू सुविधा की स्थापना के प्रयोजन से जल क्षेत्र के आबंटन के दरमानों के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है। एमबीपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (iv). भू नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित पैरा 13 (क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हैं। पैरा 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारित करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने यह सूचित किया है कि पत्तन के उप अध्यक्ष की अध्यक्षता और वित्त, यातायात व एस्टेट प्रबंधन विभागों के रूप में अन्य, सदस्य होने के नाते भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया।
- (v). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्य तथा उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया

जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी, कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए कारकों को दर्ज करना होगा।

(ख). इस संबंध में, एलएसी ने पाया है कि सदर्भाधीन क्षेत्र के आस-पास पिछले 3 वर्षों में कोई संगत लेन-देन तथा निविदा नहीं हुई है।

(ग). इसके अतिरिक्त, संशोधित भूमि-नीति दिशानिर्देशों के खंड 12 (क) (i) के अनुसार, जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क ससक्त भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा। दिशानिर्देशों का खंड 13 (ख) यह भी अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित कीमत पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जायेगा और कि यह प्रतिशत 6% से कम नहीं होगा जिसे पत्तन न्यास मंडल द्वारा नियत किया जाता है।

स्टॉप ड्यूटी रेडि-रेकनर 2018-19 में दर्शाया गया भूमि का मूल्य 3700/- रु. प्रति वर्ग मीटर है। एमबीपीटी ने भू-क्षेत्र के मूल्य का 50% जल क्षेत्र को यथा लागू, निकाला है जो 1850/- रु. प्रति वर्ग मीटर बनता है। जल क्षेत्र के कथित मूल्य के 6% पर पट्टा किराया निकाला है जो 111/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष बनता है।

(घ). यह भी कि “पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई कारक” के अंतर्गत, दो और विधियों के आधार पर जल क्षेत्र का बाजार मूल्य आंका गया है; जैसी नीचे चर्चा की गई है:-

(i). प्रथम विधि के अंतर्गत, सैक्टर 14, द्रोणागिरी नोड, उरान ताल्लुक में फ्लैट बिक्री लेन-देन, जो एफएसआरयू से 14.3 कि.मी. दूर है और 40100/-रु. प्रति वर्ग मीटर पर हुआ है। इस मूल्य से 30000/-रु. प्रति वर्ग मीटर की निर्माण लागत निकाल दी जाये भूमि का मूल्य घट कर 10100/- रु. प्रति वर्ग मीटर निकलता है। तत्पश्चात्, उक्त भू-मूल्य दर 30% की छूट लागू करने पर भू-मूल्य 7070/-रु. निकलता है। एमबीपीटी ने भू-क्षेत्र का 50% जल क्षेत्र पर लागू किया है जो 3535/-रु. प्रति वर्ग मीटर बनता है। जल क्षेत्र के उक्त मूल्य पर पट्टा किराया, भू-क्षेत्र के बाजार मूल्य के 6% पर निकाला गया है, 212/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है। .

(ii).(क) द्वितीय विधि के अंतर्गत, दिसंबर, 2007 में लाइसेंस करार पर हस्ताक्षर के समय उसे ओसीटी परियोजना के लिए सुविचारित जल क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क 134/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष था और वर्तमान में 162.14 रु; प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है।

(ख) यह सुविचार में लेते हुए कि एमबीपीटी के दरमानों में निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्क में वर्ष 2006 की अवधि से 70% की वृद्धि हो गई है। एमबीपीटी ने ओसीटी के 134/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष लाइसेंस शुल्क पर 70% की वृद्धि लागू की है और एफएसआरयू परियोजना की प्रस्तावित पट्टा किराया दर 228/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर पहुंचा है।

(vi). अतः जल क्षेत्र के पट्टा किरायों के आधार पर, विभिन्न कारकों के अंतर्गत यथा-निर्धारित, एलएसी ने अंके गए सभी पट्टा किरायों में से 228/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के सबसे उच्चतम की संस्तुति एफएसआरयू परियोजना के जल क्षेत्र के लिए की है।

(vii). एमबीपीटी के किये गए एक विशेष अनुरोध इस संबंध में एमबीपीटी ओसीटी बर्थ और संबद्ध सुविधा के निर्माण के लिए अपेक्षित जलाग्र क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क को विषयक प्रस्ताव के आधार के रूप में लेने के

कारण प्रस्तुत करे। उत्तर से यह देखा जाता है कि ओसीटी परियोजना का जल क्षेत्र वर्तमान एफएसआरयू परियोजना से 5.9 कि.मी. दूर है। यह भी कि, पत्तन ने बताया है कि ओसीटी/एफएसआरयू में प्रहस्तन/प्रहस्त की जाने वाली वस्तु की किस्मों की भिन्नता के सिवा, जल क्षेत्र का समान प्रयोग होगा।

- (viii). पत्तन द्वारा प्रस्तुत औचित्य के आधार पर, कि सिवा प्रहस्त की जाने वाली वस्तु के ओसीटी परियोजना और एफएसआरयू परियोजना में जल क्षेत्र का प्रयोग समान ही है और यह विचार करते हुए कि एलएसी की संस्तुति को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है, यह प्राधिकरण एफएसआरयू परियोजना के लिए जल क्षेत्र का पट्टा किराया, एमबीपीटी द्वार यथा प्रस्तावित 222/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निर्धारित करने को प्रवृत्त है।
- (ix). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी भी प्रस्तावित की है कि दर एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% प्रति वर्ष की दर से बढ़ जायेगी। चूंकि 4% वृद्धि की एमबीपीटी की नीति है, एमबीपीटी ने 2% वृद्धि करने के आईएमसी के सुझाव को स्वीकार नहीं किया है। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) पत्तन को यह शिथिलता प्रदान करता है कि वार्षिक वृद्धि 2% से कम नहीं होगी। चूंकि, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। 4% की वार्षिक वृद्धि दर भू नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, अतः 4% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (x). वार्षिक किराया पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख की समाप्ति के 30 दिन बाद प्रभावी होगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) यह अनुबद्ध करता है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार किया जायेगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की गई है कि वार्षिक पट्टा किराये 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगे।

8.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर एफएसआरयू परियोजना के जल क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची, **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न, अनुमोदित की जाती है।

8.2. पट्टा किराया अनुसूची, इस आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति पर प्रभावी होंगे और 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगी। दिया गया अनुमोदन इसके पश्चात् स्वतः ही व्यपगत हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इनका विशिष्ट रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन –III/4/असा/258/19]

#### **अनुलग्नक**

#### **फ्लोटिंग भंडारण रीगैसीफिकेशन यूनिट के लिए जल-क्षेत्र की पट्टा किराया अनुसूची**

क्र.सं.	स्थान	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु.में)
1.	जल क्षेत्र	228/-

#### **टिप्पणी:-**

1. उक्त सूची में दी गई दरों में एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% की वृद्धि हो जायेगी।
2. पट्टा किराये इस अनुसूची के प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगे।



**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 22nd October, 2019

**No. TAMP/27/2019-MBPT.**— In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of license fee for allotment of water area for setting up a Floating Storage Regasification Unit (FSRU) in Mumbai Harbour at Mumbai Port Trust, as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports**

Case No. TAMP/27/2019-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**(Passed on this 10<sup>th</sup> day of October 2019)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of license fee for allotment of water area for setting up a Floating Storage Regasification Unit (FSRU) in Mumbai Harbour at MBPT.

2.1. The main points made by the MBPT in its proposal dated 3 June 2019 are summarized below:

- (i). The Mumbai Port Trust has decided to undertake the project of “Set-up, Operate and Maintain Floating Storage and Regasification Unit in Mumbai Harbour on Land License model” (the “Project”) of 5 MMTA capacity. The entire scope of work as broadly stated below shall be the responsibility of the Successful Bidder (Licensee): -
  - (a). Construction of Berth.
  - (b). Laying of Submarine Pipeline and connecting to the National Grid of GAIL thereof.
  - (c). Providing Floating Storage Regasification Unit (FSRU) with or without Floating Storage Unit(s).
  - (d). Capital Dredging Catering to 12.5m draft vessels.
- (ii). The MBPT will provide only water area for operating the facilities and shall provide the pilotage services during project period at the notified charges prevailing in the MBPT Scale of Rates from time to time.
- (iii). It is proposed to lease out the water area admeasuring 84,000 sq.m for setting up of Floating Storage Regasification Unit (FSRU) in Mumbai Harbour.
- (iv). The Ministry of Shipping (MOS) vide its letter No. PD-13/18/2018-PPP Cell dated 07.03.2019 has released the guidelines. The relevant provisions i.e. 4.1 (iii) & (iv) are reproduced below:-

**“4.1 License fee for Water Area**

- (iii) *Port shall thereafter carry out transparent competitive bidding process as per Para 11.2(d) and 13 of PGLM. The project model will be Land License Model and the project entity shall be owner of the project assets and entitled to take away the same wherever feasible free of cost on expiry of lease period.*
- (iv) *Water Area, Land area and any other facility / permission such as ROW for pipelines shall be provided by the port at applicable charges. License Fee for Water Area at rate equal to 50% of License Fee of abutting land (with escalation) is to be paid by the operator to Port for the water area occupied by FSRU unit and shall be the reserve price for the bids to be invited.”*

In view of the above, it is necessary to fix the License fee for the water area to be occupied by the FSRU. As per the project feasibility report, concrete dolphin structure has been proposed for the berthing of the FSRU vessel and the LNG vessels on either side of the dolphins. The dolphin structure

occupies the area of about 70 m x 360 m. The two basins of width 70 m x 400m each for berthing of FSRU and LNG vessels.

- (v). In addition, wayleave charges for the subsea pipeline will be charged. The length of subsea pipeline is 5 km approx. and 1 mtr. width (area of 5000 sq.m.).

(vi). **Relevant provision of the Land Policy :-**

Para 13 of the Land Policy outlines the procedure to be adopted by the Land Allotment Committee (LAC) for determining the market value of land. The same is reproduced below:-

**“13. Market Value of Land and SoR**

- (a). *Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned herein below to determine the latest market value of Port land. In case the land allotment committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.*

(i). *State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities.*

(ii). *Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*

(iii). *Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*

(iv). *Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*

(v). *Any other relevant factor as may be identified by the Port.*

- (b). *The LAC shall, while recommending the latest Market Value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13 above. Reserve Price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13(c) and would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust.*

- (c). *The Port Trust would make a proposal as outlined in Para 13(a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stakeholders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP.*

- (d). **Reserve Price for Auction**

*The reserve price should be the latest SoR with due escalation for all leases within and outside the Custom Bonded Area.”*

(vii). **Determination of values**

The Valuer appointed for the valuation has submitted the report on 18.03.2019 for the proposed land/water area. The valuation of land arrived by the valuer based on the data collected from various sources is as follows :—

Sr. No.	Description	License fee (in ₹ )
1	Govt. Ready Reckoner Value rate of Rs.3,700/- per sq.m. for land in Nagaon village near subject property/basin for floating storage and regasification unit is adopted and reduced by 50 % to arrive at basin rate. Considering presence of water body all around it is proposed that RRV or value of basin to be Rs.92,50,000/- only or lease rent Rs.111/- per sq.m. per Annum or Rs.9.25 per SQ.M. per Month.(₹3700/2 x 6%)	<b>111 per sq.m. per Annum</b>
2	Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	No such transaction took place.

3	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.	No such transaction took place.
4	As per sale instances flat rate = Rs.40,100/- at Sector 14 Dronagiri node, Uran Taluk which is at a distance of 9 kms. from the nearest abutting land or 14.3 kms. from FSRU location.  Considering construction cost as -Rs.30,000/- per sq.m. land cost = Rs.10,100/- X 0.70 = Rs.7,070/-per Sq.m.for land or Rs.3,535/- per sq.m. for water area for floating storage and regasification unit  Hence considering 6% return on investment per Annum , Rental value of basin is Rs.212.10 per Annum or Say Rs.17.67 per month per SQ.M. exclusive of all taxes levies etc.	<b>212.10 per sq.m. per Annum</b>
5	Any other relevant factor as may be identified by the Port.  • JNPT – SEZ. The rate arrived and approved by TAMP is Rs.266/- per sqm/annum. 50% has been considered for water area which comes to around Rs.133/- per sqm/annum.  • Considering similar nature of activities – The off-shore container project was awarded on PPP mode. The rate for water area at the time of signing license agreement was 134 /sqm/annum and the present rate as per the agreement is Rs.162.14 / sqm / annum. The approximate distance is 5.9 km from the proposed FSRU berth.  Valuer recommended Value Rs.162.14 per Annum or Say Rs.13.51 per month per SQ.M. exclusive of all taxes levies etc.	<b>162.14 per sq.m. per Annum</b>
6	Any Other Factor.- <b>Resetting the water rate Correlating THE WAREHOUSING RATE AT LAND AS ON 3.12.2007 AND TODAY'S RATE</b>  • Rate for water area for OCT fixed at the time of signing of license agreement i.e. on 03.12.2007 was Rs.134 per Sqm per annum.  • The license fee for storage / warehousing (prevailing for the period from 31.12.2006 to 31.3.2009) at land is Rs. 20/sq.m./month ie., 240/sqm/ annum  • Present License Fee for storage/ warehousing is Rs.34/sqm/month ie., Rs.408/ sqm/annum.  • % increase in License Fee for storage – 70%.  • Resetting the license fee of water area fixed for OCT by increasing it by 70% comes to Rs.227.80 (say Rs.228 per Sq. Mtr. per annum)	<b>Rs.227.8 per Sqm per annum Say 228</b>

(viii). Of all the options considered, the Land Allotment Committee has recommended the rate arrived at Sr. No. 6 above, i.e., ₹.228 per Sq. Mtr. per annum. The upfront payment, considering 7.69% discounting factor (30 years G Sec 2049 interest is 7.69%), 4% annual escalation, works out to ₹.33,66,65,627.48 (rounded off to ₹.33.70 crore). This will be Base upfront license fee (Reserve Price). The bidder offering the highest premium over this Reserve Price will be declared successful bidder.

(ix). In addition, the operator shall pay the annual way leave charges for the area for laying subsea pipeline below seabed level. The rate for this area is considered @50% of the License Fee of Land area adopted above i.e. ₹.228 per sq.m. p.a. This is to be escalated by 4% every year.

(x). In terms of para 11.2(d) of PGLM, the operator will be liable to pay nominal licence fee of Re.1 per Sq. Mtr. per annum.

(xi). Board vide TR No. 18 of 03.05.2019 has approved LAC's recommendations.

2.2. The MBPT vide its e-mail dated 17 June 2019 has submitted the copy of the LAC Report.

3. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal was forwarded to the concerned users/ user organizations / prospective bidders (as suggested by MBPT) vide our letter dated 25 June 2019 seeking their comments. In response, Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL) vide its e-mail dated 04 July 2019, IMC Limited vide its e-mail dated 05 July 2019 and M/s. Adani Ports and Special Economic Zone Limited vide its e-mail dated 05 July 2019 have furnished their comments which were forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT vide its letter dated 29 July 2019 has furnished its comments on the submissions made by the users.

4. A joint hearing on the case in reference was held on 17 July 2019 at the office of this Authority in Mumbai. At the joint hearing, the MBPT made a brief power point presentation on the proposal. The users/ user organisations/ prospective bidders and the MBPT have made their submissions at the joint hearing.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the MBPT was requested vide letter dated 15 July 2019 to furnish information/ clarification. After reminders, the MBPT has responded vide its letters dated 29 July 2019 and 03 September 2019. The information/ clarification sought and the response of MBPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Response of MBPT						
(i).	MBPT to furnish the draft Scale of Rates prescribing the lease rentals as well as the conditionalities governing the levy of the lease rent.	<p>The Scale of Rates, as furnished by MBPT is as follows:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sr. No.</th><th>Location</th><th>Lease Rental per sq.mtr. per annum (in ₹.)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>Water area</td><td>228</td></tr> </tbody> </table> <p><b>Note:</b> All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.</p>	Sr. No.	Location	Lease Rental per sq.mtr. per annum (in ₹.)	1.	Water area	228
Sr. No.	Location	Lease Rental per sq.mtr. per annum (in ₹.)						
1.	Water area	228						
(ii).	<p>The lease rent of ₹ 228/- per sq.m per annum as proposed by the MBPT for the FSRU project is seen to be based on the license fee for water area at ₹ 134/- per sq.m per annum as considered for the OCT project at the time of signing the Licence Agreement in December 2007. Considering that the present licence fee prescribed in the Scale of Rates of MBPT has increased by 70% over the period from the year 2006, the MBPT has applied the 70% increase over the license fee for the OCT project at ₹ 134/- per sq.m per annum, and has arrived at the proposed lease rent for the FSRU project at ₹ 228/- per sq.m per annum.</p> <p>In this regard, MBPT to furnish the reason to consider the license fee for water front area required for construction of OCT berth and associated facility, as base for the subject proposal.</p>	<p>License fee in the proposal was worked out on the basis of Land Policy of Major Ports. The reference of the rates fixed for the water area in the OCT project which is 5.9 kms away from the present FSRU project. The license fee for the water area is fixed on the similar use basis. The only difference is the different type of commodity to be handled. The reset of license fee fixed for OCT in 2007 has been done considering the increase granted by the TAMP i.e. 70% during this period.</p>						

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has decided to undertake the project of Setting up, Operating and Maintaining of Floating Storage and Regasification Unit in Mumbai Harbour on Land License model. In this connection, MBPT intends to provide water area to the Operator for operating the facilities. Accordingly, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rent for the water area based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). The MBPT has filed its proposal in June 2019. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining License fee/ lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with this proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of water area for the purpose of setting up of FSRU facility, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees

- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate and Chief Engineer being the other members.
- (v). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). In this connection, the LAC has observed that there are no actual relevant transactions and tenders in the past three years in the vicinity of the area under reference.
- (c). Further, as per Clause 12 (A) (I) of the amended Land Policy Guidelines, Licence fee for water area would be 50% of licence fee of abutting land. Also, Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.
- The value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2018-19 is reported at ₹ 3700/- per sq.m. The MBPT has worked out 50% of the land area as applicable for the water area, which works out to ₹1850/- per sq.m. The lease rent on the said value of the water area has been arrived at 6% of the market value of the land area, which works out to ₹ 111/- per sq.m per annum.
- (d). Also, under 'any other relevant factor identified by the port', the market value of the water area has been assessed based on two other methods, as discussed below:
- (i). Under the 1<sup>st</sup> method, the flat sale transactions at Sector 14, Dronagiri Node, Uran Taluka, which is at a distance of 14.3 kms from the FSRU location has been considered at ₹ 40100/- per sq.m. From this value, the construction cost to the tune of ₹ 30000/- per sq.m has been reduced to arrive at the value of the land at ₹ 10100/- per sq.m. Thereafter, after applying a discount of 30% on the said land value, the land value has been arrived at ₹ 7070/-. The MBPT has worked out 50% of the land area as applicable for the water area, which works out to ₹ 3535/- per sq.m. The lease rent on the said value of the water area has been arrived at 6% of the market value of the land area, which works out to ₹ 212/- per sq.m per annum.
- (ii). (a). Under the second method, the license fee for water area as considered for the OCT project at the time of signing the Licence Agreement in December 2007 was ₹ 134/- per sq.m per annum and the present rate is ₹ 162.14 per sq.m per annum.
- (b). Considering that the present licence fee prescribed in the Scale of Rates of MBPT for Storage / Ware housing has increased by 70% over the period from the year 2006, the MBPT has applied the 70% increase over the license fee for the OCT project at ₹.134/- per sq.m per annum, and has arrived at the proposed lease rent for the FSRU project at ₹228/- per sq.m per annum.
- (vi). Thus, based on the lease rentals for the water area as determined under various factors as discussed below, the LAC has recommended the highest amongst all the lease rent determined, at ₹ 228/- per sq.m per annum, as the lease rent for the water area for the FSRU project.

- (vii). With regard to a specific request made to MBPT to furnish the reason to consider the license fee for water front area required for construction of OCT berth and associated facility, as base for the subject proposal, it is seen from the response that the water area in the OCT project is 5.9 kms away from the present FSRU project. Also, the port has stated that except for the different types of commodity handled/ to be handled at OCT/ FSRU, the water area will have similar uses.
- (viii). Based on the justification furnished by the port regarding the similar use of the water area between OCT project and the FSRU project except the commodity to be handled and considering that the recommendation of the LAC has the approval of the Board of Trustees of MBPT, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the water area for the FSRU project at ₹ 228/- per sq.m per annum, as proposed by the MBPT.
- (ix). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. Since, it is the policy of MBPT for 4% escalation, the MBPT has not accepted the suggestion of the IMC limited for 2% annual escalation. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Since the annual escalation rate of 4% is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (x). The annual lease rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals would remain in force for a period of **five years**.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on the collective application of mind, the Schedule of lease rental, for allotment of water area for the FSRU project, attached as **Annex**, is approved.

8.2. The Schedule of Lease Rentals shall come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

**T.S. Balasubramanian**, Member(Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./258/19]

**Annex.**

**Schedule of Lease Rental for the Water area for the Floating Storage Regasification Unit.**

Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. per annum in `
1.	Water area	228/-

**Note:—**

1. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
2. The lease rentals shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedul.